



Comune di Bagni di Lucca

Provincia di Lucca

Area Tecnica – U.O. Edilizia Privata ed Urbanistica

**REGOLAMENTO PER LA
DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI
PREVISTE DAL
TITOLO VII - CAPO II - DELLA L.R. n. 65 /2014:
SANZIONE PECUNIARIA ALTERNATIVA ALLA DEMOLIZIONE
E PARI AL DOPPIO DELL'AUMENTO DI VALORE VENALE
DELL'IMMOBILE, SANZIONE PER OPERE ED INTERVENTI
EDILIZI SU IMMOBILI AD USO RESIDENZIALE ESEGUITI IN
PARZIALE DIFFORMITÀ DAL TITOLO PRIMA DEL 17/3/1985,
OBLAZIONE E SANZIONE AMMINISTRATIVA PER IL
RILASCIO DELL'ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' IN
SANATORIA**

ai sensi della Legge Regionale 10.11.2014 n. 65 e s.m.i.

*Approvato con Deliberazione C.C. n. 21 del 26/05/2016
Modificato con Deliberazione C.C. n. 35 del 06/10/2017*

ART. 1 - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE PECUNIARIA PARI AL DOPIO DELL'AUMENTO DEL VALORE VENALE DELL'IMMOBILE CONSEGUENTE LA REALIZZAZIONE DI OPERE ABUSIVE DI CUI AGLI ARTT. 199, 200, 201, 204, 206 DELLA LEGGE REGIONALE N. 65/2014.

1.1 - La sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile si applica ai sensi della vigente normativa nel caso che segue:

Qualora sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il Comune irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato a cura dell'Ufficio Tecnico. La sanzione pecuniaria [...] è in ogni caso in misura non inferiore a 1.000,00 euro.

Qualora le opere siano state eseguite su immobili vincolati ai sensi della parte II del Codice e incidano sui beni oggetto di tutela, l'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste dalla normativa, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da euro 1.033,00 a euro 10.329,00.

L'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive dovrà essere determinato come differenza tra il Valore Venale conseguito a seguito dell'esecuzione delle opere abusive (Valore Attuale), riferito alla data di accertamento dell'abuso edilizio, ed il Valore Venale dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere abusive (Valore Precedente), riferito alla data di esecuzione delle stesse.

1.2 - Per interventi di ampliamento o che comunque hanno comportato aumenti di Superficie si utilizzano i seguenti parametri per la determinazione del valore venale "Vv":

- **Valore di mercato "Vm"** a seconda della fascia/zona e microzona catastale ove ricade il fabbricato, rilevabile attraverso la consultazione del sito internet (<http://www.agenziaterritorio.it>) e ricavato dagli studi condotti dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) relativo alle quotazioni immobiliari più recenti, consultando le relative tabelle; stante l'attuale andamento del mercato immobiliare e i prezzi effettivi di vendita praticati per gli immobili, si stabilisce di utilizzare il valore di mercato minimo indicato nelle predette tabelle. Per quanto riguarda la destinazione d'uso residenziale il valore da considerare è quello minimo e relativo alla tipologia "Abitazioni di tipo economico", mentre per le altre destinazioni d'uso si applica il valore minimo indicato per l'unica tipologia individuata;

- **Superficie convenzionale "Sconv"**, pari alla superficie dell'unità immobiliare calcolata come somma della Superficie utile abitabile o agibile ("Sua", così come definita dall' art. 12 D.P.G.R. n. 64/R/2013) e della superficie non residenziale o accessoria ("Snr", così come definita dall' art. 13 D.P.G.R. n. 64/R/2013) e in generale di ogni altra superficie misurabile in termini di superficie; in caso di interventi parziali si calcola solo sulla porzione di questa direttamente interessata dalle opere oggetto di sanzione. La superficie convenzionale è calcolata come somma dei seguenti elementi:

1 - l'intera superficie utile/agibile dell'unità immobiliare calcolata ai sensi dell'art. 12 del D.P.G.R. n. 64/R/2013;

2 - il 20% della superficie non residenziale/accessoria calcolata ai sensi dell'art. 13 del D.P.G.R. n. 64/R/2013 (superfici destinate a balconi, terrazze, cantine, soffitte, logge, portici ecc....) escluse autorimesse, box e posti auto coperti di cui al successivo punto 3;

3 - il 40% della superficie non residenziale/accessoria calcolata ai sensi dell'art. 13 del D.P.G.R. n. 64/R/2013 avente specifica destinazione di autorimessa, box auto e/o posto auto coperto, costituenti autonoma unità immobiliare o pertinenza o se ricavate come porzione all'interno di edificio più ampio;

4 - l'8% di quelle superfici non rientranti nè nella definizione di superficie utile abitabile o agibile nè nella definizione di superficie non residenziale o accessoria ai sensi del D.P.G.R. n. 64/R/2013 che siano misurabili in termini di superficie, sia effettivamente calpestabili che non calpestabili, accessibili o non accessibili come locali tecnici, intercapedini e altri spazi in generale con altezza netta interna inferiore a 1,80 m.

- **Indice di Vetustà "Iv"**, a rettifica del valore di mercato "Vm": è il coefficiente di deprezzamento da applicare al valore di Mercato Attuale ed è pari all'1% per ciascun anno trascorso dalla data di accertamento dell'abuso edilizio al momento del calcolo della sanzione;
L'aumento del valore venale è calcolato secondo la seguente formula:

$$Vv = Vm \times Iv \times (\text{Sconv attuale} - \text{Sconv precedente})$$

dove **Sconv = (Sua + 20% Snr + 40% Snr solo autorimessa + 8% altre Sup.)**

Iv = % di riduzione di Vm in funzione del numero di anni trascorsi dall'esecuzione degli abusi sino all'anno in cui viene eseguito il calcolo.

1.3 - Per interventi che non abbiano comportato aumenti di superficie come sopra definite ma soltanto aumenti di Volume, per valutare l'aumento del Valore Venale, si applicano i parametri di cui al precedente paragrafo 1.2. (la Superficie convenzionale "Sconv" riferita alle opere abusive va ridotta in maniera proporzionale in base all'avvenuto incremento di altezza rispetto all'altezza precedente). Qualora l'incremento di altezza comporti la trasformazione di locali non abitabili (Snr) in locali abitabili (Su), la superficie convenzionale (Sconv) va calcolata per l'intera superficie utile/agibile senza le riduzioni applicabili per le Superfici non residenziali di cui al precedente paragrafo, ma applicando solo la riduzione proporzionale in base all'avvenuto incremento di altezza rispetto all'altezza precedente.

1.4 - Per gli interventi che non hanno comportato aumenti né di Volume né di Superficie come definiti, si procede direttamente con perizia di stima redatta dall'Ufficio Tecnico comunale, atta a valutare caso per caso l'effettivo aumento del valore venale dell'immobile oggetto di abuso, stabilendo comunque una sanzione minima di € 1.000,00 nel rispetto della L.R. n. 65/2014 vigente o 1.033,00 in caso di immobili vincolati ai sensi della parte II del Codice. Su valutazione condotta dall'Ufficio Tecnico competente e/o su richiesta del proprietario/titolare del bene o dell'istanza di applicazione della sanzione, l'ufficio comunale potrà richiedere al tecnico dei Proprietari di redigere apposita perizia giurata atta a valutare l'effettivo aumento del valore venale del bene: la perizia verrà opportunamente valutata e verificata dall'Ufficio competente il quale potrà richiedere l'applicazione di alcune modifiche oppure potrà comunque non tenerne conto e redigere autonomamente una perizia d'ufficio.

1.5 - La sanzione è applicata, secondo quanto stabilito dal presente Regolamento, mediante Determina del Responsabile dell'Area Tecnica, da notificare ai soggetti interessati secondo la vigente normativa in materia.

ART. 2 - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELL'OBLAZIONE DI CUI ALL'ART. 209 comma 5 DELLA L.R. n. 65/2014 PER PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA.

2.1 - L'oblazione si applica per gli interventi edilizi previsti dal comma 2 lett. a) dell'art. 209 "Accertamento di conformità" della L.R. n. 65/2014 qualora vi sia la conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'abuso che al momento della presentazione della domanda. L'oblazione è stabilita in una somma pari a quella prevista per il contributo di costruzione di cui al Capo I della L.R. n. 65/2014 e comunque in misura non inferiore a € 1.000,00. Nel caso in cui non fosse dovuto il contributo di costruzione l'oblazione si applica nella misura minima.

Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte dell'opera difforme. Un limite alla sanzione massima non è comunque previsto.

2.2 - Il Rilascio del permesso di costruire in sanatoria comporta inoltre il pagamento del contributo di costruzione di cui al Capo I della L.R. n. 65/2014, se dovuto per legge.

2.3 - L'oblazione stabilita viene comunicata ai richiedenti l'accertamento di conformità con lettera raccomandata da inviare a seguito di istruttoria favorevole e prima del rilascio dell'atto. Il pagamento deve essere effettuato entro 60 giorni decorrenti dalla data di ricevimento della comunicazione di pagamento. Per il ritardato o omesso pagamento delle somme dovute si applicano all'importo dovuto le sanzioni di cui all'art. 192 della L.R. n. 65/2014.

ART. 3 - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE AMMINISTRATIVA DI CUI ALL'ART. 209 comma 6 DELLA L.R. n. 65/2014 PER ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' IN SANATORIA.

3.1- La sanzione amministrativa si applica per gli interventi edilizi previsti dal comma 2 lett. b) dell'art.209 "Accertamento di conformità" della L.R. n. 65/2014, qualora vi sia la conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'abuso che al momento della presentazione della domanda. La sanzione amministrativa è stabilita dal comune stesso, da € 1.000,00 a € 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso.

3.2 - Il costo delle opere abusive è determinato mediante computo metrico estimativo, redatto da tecnico abilitato, con prezzi desunti dal "Prezzario Regionale dei Lavori Pubblici" o dei prezzi unitari regionali stabiliti dal "Bollettino degli Ingegneri" alla data di presentazione della sanatoria. Per eventuali categorie di lavoro i cui prezzi non siano riportati nel "Prezzario Regionale dei Lavori Pubblici" o nel "Bollettino degli Ingegneri" i costi verranno definiti sulla base di una stima del progettista o con preventivi delle ditte.

In caso di sanatoria parziale (e cioè di sanatoria che riguardi alcune opere e non l'intero manufatto), la misura della sanzione è riferita al complesso delle opere previste dall'atto, includendo cioè tutte le opere che sono funzionalmente legate alle opere eseguite in assenza di titolo. La sanzione non si applica invece per quelle opere che, seppur strutturalmente connesse alle opere eseguite in assenza di titolo, non hanno con le stesse uno specifico nesso funzionale.

3.3 - Per importo lavori delle opere abusive realizzate, determinato con computo metrico di cui al punto precedente:

- fino a €. 10.000,00 si applica la sanzione amministrativa minima di €. 1.000,00;
- oltre €. 5.160,00 si applica la sanzione amministrativa massima di €. 5.164,00;
- compresi tra €. 1.000,00 e €. 51.640,00 la sanzione si calcola nella misura del 10% del costo di costruzione documentato con il computo metrico citato.

3.3 - Il rilascio dell'attestazione di conformità in sanatoria comporta inoltre il pagamento del contributo di costruzione di cui al Capo I della L.R. n. 65/2014, se dovuto per legge.

3.4 - Le sanzioni stabilite vengono comunicate ai richiedenti l'accertamento di conformità con lettera raccomandata inviata a seguito di istruttoria favorevole e prima del rilascio dell'atto. Il pagamento deve essere effettuato entro 60 giorni decorrenti dalla data di ricevimento della comunicazione di pagamento. Per il ritardato od omesso pagamento delle somme dovute si applicano all'importo dovuto le sanzioni di cui all'art. 192 della L.R. n. 65/2014.

ART. 4 - SANZIONI PER OPERE ED INTERVENTI EDILIZI SU IMMOBILI CON DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE ESEGUITI IN PARZIALE DIFFORMITÀ DAL TITOLO ABILITATIVO ANTERIORI AL 17 MARZO 1985 (ART. 206-bis DELLA L.R. n. 65/2014).

4.1 - *"Per le opere ed interventi edilizi su immobili con destinazione d'uso residenziale, eseguiti ed ultimati in data anteriore al 17 marzo 1985, data di entrata in vigore della legge 28 febbraio 1985, n. 47, in parziale difformità dal titolo abilitativo, qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il comune irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio del costo di produzione stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani) della parte dell'opera realizzata in difformità dal titolo abilitativo".*

4.2 - Si specifica che il costo base di produzione deve essere relativo all'epoca di realizzazione dell'abuso, aggiornandone l'importo attraverso il calcolo della sola rivalutazione monetaria (non degli interessi legali) e applicando tutti i coefficienti correttivi ossia la tipologia catastale, la classe

demografica del comune, l'ubicazione, il livello di piano, la vetustà, lo stato di conservazione e manutenzione, così come stabilito dalla L. n. 392/1978. Il costo base a metro quadrato per gli immobili, la cui costruzione è stata ultimata entro il 31 dicembre 1975, è fissato in: L. 250.000. Per gli immobili adibiti ad uso di abitazione che sono stati ultimati dopo il 31 dicembre 1975, il costo base di produzione a metro quadrato è fissato con decreto del Presidente della Repubblica di ogni anno. Si applicano quindi i seguenti costi, da rivalutare attraverso il calcolo della sola rivalutazione monetaria a seconda della data dell'abuso e della data in cui avviene il calcolo della sanzione:

| edifici ultimati entro il | rif. normativo | costo in Lire | costo in euro |
|----------------------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|
| 31/12/1975 | L. n. 392/1978 | 250.000,00 | 129,11 |
| 31/12/1976 | D.P.R.n.1018/1978 | 285.000,00 | 147,19 |
| 31/12/1977 | D.P.R.n.1018/1978 | 325.000,00 | 167,85 |
| 31/12/1978 | D.P.R.n. 394/1979 | 370.000,00 | 191,09 |
| 31/12/1979 | D.P.R.n. 262/1980 | 430.000,00 | 222,08 |
| 31/12/1980 | D.P.R.n. 279/1982 | 500.000,00 | 258,23 |
| 31/12/1981 | D.P.R.n. 280/1982 | 580.000,00 | 299,55 |
| 31/12/1982 | D.P.R.n.494/1983 | 680.000,00 | 351,19 |
| 31/12/1983 | D.P.R.n.330/1984 | 770.000,00 | 397,67 |
| 31/12/1984 | D.P.R.n.267/1985 | 840.000,00 | 433,82 |
| 31/12/1985 | D.P.R.n.496/1986 | 900.000,00 | 464,81 |

4.3 La superficie convenzionale è data dalla somma dei seguenti elementi:

- a. l'intera superficie dell'unità immobiliare;
- b. il 50 per cento della superficie delle autorimesse singole;
- c. il 20 per cento della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d. il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;

- In relazione alla tipologia si fa riferimento alla categoria catastale e si applicano i coefficienti risultanti dalla tabella seguente:

- a. 2.00 per le abitazioni di tipo signorile (A/1);
- b. 1.25 per le abitazioni di tipo civile (A/2);
- c. 1.05 per le abitazioni di tipo economico (A/3);
- d. 0.80 per le abitazioni di tipo popolare (A/4);
- e. 0,50 per le abitazioni di tipo ultrapopolare (A/5);
- f. 1,40 per le abitazioni di tipo villini (A/7);
- g. 0,80 per le abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi (A/11).

- In relazione alla classe demografica si applica il coefficiente di 0,80 in quanto comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti.

- In relazione all'ubicazione si applicano i seguenti coefficienti:

- a. 0,85 per la zona agricola;
- b. 1 per il centro edificato;
- c. 1,10 per il centro storico.

- In relazione al livello di piano, limitatamente alle unità immobiliari situate in immobili costituiti da almeno tre piani fuori terra, si applicano i seguenti coefficienti:

- a. 0,80 per le abitazioni situate al piano seminterrato;
- b. 0,90 per le abitazioni situate al piano terreno;
- c. 1,00 per le abitazioni situate nei piani intermedi e all'ultimo piano;
- d. 1,20 per le abitazioni situate al piano attico.

- In relazione alla vetustà si applica un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel modo seguente:

- a. 1 per cento per i successivi quindici anni;
- b. 0,50 per cento per gli ulteriori trenta anni. Se si è proceduto a lavori di integrale ristrutturazione o di completo restauro dell'unità immobiliare, anno di costruzione è quello della ultimazione di tali lavori comunque accertato.

- In relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si applicano i seguenti coefficienti:

- a. 1,00 se lo stato è normale;
- b. 0,80 se lo stato è mediocre;
- c. 0,60 se lo stato è scadente. Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare:
 1. pavimenti;
 2. pareti e soffitti;
 3. infissi;
 4. impianto elettrico;
 5. impianto idrico e servizi igienico-sanitari;
 6. impianto di riscaldamento; nonché dei seguenti elementi comuni:
 1. accessi, scale e ascensore;
 2. facciate, coperture e parti comuni in genere.

Lo stato dell'immobile si considera mediocre qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare. Lo stato dell'immobile si considera scadente qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare. Lo stato dell'immobile si considera scadente in ogni caso se l'unità immobiliare non dispone di impianto elettrico o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina e nei servizi, ovvero se non dispone di servizi igienici privati o se essi sono comuni a più unità immobiliari.

4.4 - Per interventi che non abbiano comportato aumenti di superficie come sopra definite ma soltanto aumenti di Volume, per calcolare il costo di produzione si applicano i parametri di cui al precedente paragrafo 4.3 riducendo il costo di produzione in maniera proporzionale in base all'avvenuto incremento di altezza rispetto all'altezza precedente.

ART. 5 - DISPOSIZIONI FINALI

5.1 - Non è ammessa la rateizzazione delle sanzioni ed oblazioni di cui al presente regolamento.

5.2 - Per quanto non esplicitamente indicato nel presente regolamento, si fa riferimento alle definizioni ed alle procedure previste dalla normativa regionale e nazionale vigente, nonché alle disposizioni dei vigenti Regolamenti Urbanistico ed Edilizio purché non in contrasto con la normativa regionale e nazionale.

5.3 - Per tutto quanto non contenuto nel presente regolamento si rimanda alla vigente normativa in materia.

5.4 - Il Regolamento si applica a tutte le sanzioni/oblazioni da calcolare a decorrere dalla data di esecutività della presente.